



ARS REOVISING 2009

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	6
Nyckeltal	7
Styrelse	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Eget kapital och skulder	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Revisionsberättelse	17
Personal	18
Fastighetsförteckning	19





VD HAR ORDET

Bokslutet för Treklövern Bostads AB visade en vinst på 2 531 000 kronor för 2009. Det innebar att sviten av vinstår ytterligare förlängdes och nu är uppe i nio år. Självfallet är det mycket glädjande att bolaget visar en sådan ekonomisk stabilitet. Årets vinst är också i den nivå där den bör ligga. 2008 stannade den som bekant vid endast 518 000 kronor på grund av ett omfattande underhållsarbete. För varje nytt år som bolaget genererar vinst skaffar vi oss en buffert för att kunna tackla eventuellt kärvare tider. Det är viktigt att vi håller minnesbilderna av de dystra ekonomiska tiderna för Treklövern på 1990-talet levande. De utgör nämligen en garant för att vi aldrig får slå oss till ro.

Fantastiskt rekord – endast 7 327 kronor för outhyrt

Av alla siffrorna i den ekonomiska redovisningen för året är det en kolumn som betyder lite extra: 7 327 kronor för outhyrt bostäder. Det är en fantastisk siffra som personalen har all anledning att känna gemensam stolthet över. Vi behöver bara gå ett antal år tillbaka i tiden, då bolaget redovisade en halv miljon kronor för outhyrt, trots att vi sedan 2004 haft alla lägenheter och lokaler uthyrda. I affärsplanen som antogs 2008 satte vi som mål att sträva efter att effektivisera processen vid lägenhetsbyte. Det handlar om att snabbt leta upp ny hyresgäst när vi får in en uppsägning för att undvika hyresbortfall. Som verksamhetsmål i affärsplanen satte vi att "outhyrdpengen" 2010 högst skulle vara 110 000 kronor. Ur de perspektiven är endast 7 327 kronor helt suveränt. Uppenbart har vi funnit en effektiv arbetsmodell när det gäller att minimera dessa kostnader. Våra lägenheter hinner knappt sägas upp förrän vi har en ny betalande hyresgäst.

Måttlig hyreshöjning

Den 1 januari höjdes hyrorna i Treklövern med 3,9 %. Någon hyresrevision skedde inte utan alla lägenheters hyresnivå justerades upp 3,9 %.

Förstudie för energibesparingar

Under 2008 anslöt sig bolaget till det så kallade Skåne-initiativet. En energiutmaning som arrangeras av Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags Organisation (SABO). I utmaningen ingår att de deltagande bolagen ska minska sin energiförbrukning med 20 procent fram till 2016. Under 2009 genomförde Treklövern en förstudie för att se om detta mål var möjligt att nå. Vi konstaterade att bolaget för närvarande förbrukar 153 kilowatt per kvadratmeter på årsbasis. För att klara målet 2016 skall alltså denna siffra reduceras till 122 kilowatt per kvadratmeter. Ett konsultföretag svarade för förstudien som omfattade ett tiotal fastigheter i Treklövern's bestånd. Bland dessa återfanns helt naturligt några av de mest energislukande men man hade också tagit hänsyn till den geografiska spridningen. Med förstudien som underlag kommer bolaget att fortsätta sitt arbete med att nå upp till energiutmaningens tuffa mål och förutsättningarna för att lyckas finns.

Fönsterbyte i Torget 1

På Torget 1 byttes över 200 fönster och balkongdörrar på gårdssidan. Vi satte in tvåglasfönster med energiglas, en åtgärd som ger mycket bra K-värde. De gamla var också väldigt otäta och vi hoppas på en minskad energiförbrukning genom åtgärden. Under 2010 fortsätter arbetet med fönster- och balkongdörrsbyten mot torgsidan.

Fortsatt satsning på elektroniskt låssystem

Bolaget fortsatte sin medvetna satsning på ökad trygghet för de boende. Det nya säkerhetssystemet med elektronisk låsning installerades i fastigheterna på Storgatan 52-54 samt Torggatan 2. Elektronisk tidsbokning infördes också i tvättstugorna på Storgatan 52 och Torggatan 2.

Förbättrat brandskydd

I vårt ständigt pågående arbete med brandskyddet i våra fastigheter monterades nödbelysning in på Nybrogatan 24 i Ljungbyhed samt Tingsgatan 29 och Torget 1 i Klippan. I dessa fastigheter saknas nämligen fönster i trapphusen. Vid ett eventuellt strömavbrott på grund av brand eller annan orsak behövs ledljus för att lägenhetsinnehavarna skall kunna ta sig ut på ett säkert sätt.

Yttre renovering på Snickaregatan 1 i Stidsvig

Marklägenheterna på Snickaregatan 1 i Stidsvig fick en yttre renovering. Träpartierna och ytterdörrarna målades om. Vidare byttes belysningen och nya stup- och hänggrännor sattes upp. Dessutom byttes staketet som skiljer uteplatserna åt. Här använde vi oss av ett helt nytt material: Polyplank. Det är en mycket miljövänlig produkt och passar bra in i vår målsättning att vara miljömedvetna i alla sammanhang.

Ideellt arbete skapar mervärden för våra hyresgäster

Att de bland våra hyresgäster finns fantastiska människor får vi gång på gång bevis på. I Östra Ljungby har man sedan flera år tillbaka organiserat nattvandringar. När Nattvandringarna i Östra Ljungby bad Treklövern om en lokal att få vara i, ställde vi kostnadsfritt en lokal på Skolgatan 4 till förfogande och rustade dessutom upp den. Dessa ideella krafter är självfallet värda allt stöd.

Lika självklart var det för oss att ställa upp med kvastar när miljötanterna Asta Persson och Britt Byrlén bad om sådana för att hålla rent i soprummet vid Infanterigatan 7 i Ljungbyhed. Dessa två käcka damer, som ingår i Miljögruppen i Ljungbyhed, har på eget initiativ tagit på sig uppgiften att se till att soprummet hålls rent och snyggt. Även i det fallet handlar det om helt ideellt arbete.

Ett tredje exempel på den här typen av verksamhet är Birgit Bogrens och Eva Johanssons helt ideella arbete på vårt bostadsområde på Stidsvigsvägen och Snickaregatan i Stidsvig. De har målat om lekplatsen, cykelförrådet och gemensamhetslokalen i området. Treklövern har ställt upp med färg och penslar.

Sådana här insatser är sannerligen guld värda, de skapar mervärden i våra bostadsområden.



Över 100 kom på BO-möte

Treklövern presenterade också under året en ny giv när det gäller att hålla kontakt med hyresgästerna. Torsdagen den 19 mars bjöd vi in till ett BO-möte på kvällstid. Det var första gången som Treklövern satsade på en så stor sammandragning. Tidigare har vi haft mindre sammankomster i de olika bostadsområdena. Nu provade vi att samla alla på en gång. Bussar transporterade hyresgästerna fram och tillbaka från ytterområdena. Nyordningen visade sig vara en fullträff, det kom över 100 hyresgäster till Klippans Kultur Center.

Succé för Klöverbadet

I vår strävan att skapa mervärden för våra kunder hyrde Treklövern lördagen den 21 mars Klippans nya badhus, som för en dag bytte namn till Klöverbadet. Det gav våra hyresgäster kostnadsfritt möjlighet att bekanta sig med det helrenoverade kommunala badet. Dessutom bjöds det på en hel rad aktiviteter, bland annat vattengympa, samt en rejäl fika. Många hyresgäster passade på tillfället att ta del av detta friskvårdsinitiativ.

Ny relief på plats

Den nya relief som konstnärerna Aniella och Antonio Pasquini skapade under sin tid som plusjobbare i bolaget sattes upp. Den gamla reliefen, en keramikplatta hade nämligen börjat lossna och trillat ner från fasaderna. Den nya reliefen är utformad av ett mera beständigt material, konstnärsparet har utformat reliefen i aluminium.

Ökad trygghet med nya ID-kort med foto

Treklövern skärpte sina rutiner ytterligare för de boende i fastigheterna när det gäller tryggheten. Inte bara bolagets personal utan även entreprenörerna utrustades med nya ID-Kort med foto väl synligt.

Gränden – ett pilotprojekt

Under året tillträdde bolaget den gamla färgfabriken. Fastigheten Gränden som förvärvats av Klippans kommun skall byggas om till tio lägenheter. Det här är en ny typ av verksamhet för bolaget, en fastighet som kommunen haft problem med, har sålts vidare till det kommunala bostadsbolaget. Vår uppgift blir att renovera fastigheten, så att den blir attraktiv på marknaden, i det här fallet i form av lägenheter.

BoKvar – lyckat socialt projekt

I samarbete med Socialförvaltningen har Treklövern initierat ett projekt, BoKvar, som har som mål att minska antalet vräkningar och hindra hemlöshet. När en hyresgäst ligger efter med två hyror sägs hyreskontraktet upp. Då kopplas Individ- och familjeomsorgen in, hyresgästen ges en möjlighet att ordna upp sin ekonomi. Av de sex fall som var aktuella under året, kunde fem av hyresgästerna, efter den sociala insatsen, behålla sina hyreskontrakt.

Ny entreprenör för yttre skötsel

Den 1 oktober övertog företaget Landscaping den yttre skötseln i bolagets bostadsområden. För snöröjningen tog den nye entreprenören in en underentreprenör: Magnus Entreprenad. Kontraktet med Landscaping är på tre år med ytterligare två optionsår.

Historisk VD-träff i Treklöverns regi.

För första gången i Treklöverns historia stod bolaget som värd för SABO:s VD-träff. Den 11 och 12 november var ett 35-tal direktörer inom Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag samlade på Spångens Gästgivarvärd i Ljungbyhed.

Anledningen till värdskapet var den plats i SABO:s VD-råd som jag innehade åren 2008-2009. Under dessa år fungerade jag tillsammans med några andra kollegor som "bollplank" till SABO:s vd Kurt Eliasson. Regelbundet kallades jag till Stockholm för sammanträden i VD-rådet.

Det var just min roll som medlem i VD-rådet som låg bakom att Treklövern stod som värd för 2009 års VD-träff i Region Södra medan SABO svarade för kostnaderna.

Första konferensdagen ägnades åt en rad intressanta föreläsningar, medan Treklövern svarade för programmet andra dagen. Det inleddes med en två timmar lång bussresa runt om i kommunen. Herrevadskloster, pappersbruket samt S:t Petri kyrka besågs. Självfallet passade jag också på att visa delar av Treklöverns fastighetsbestånd och berättade om aktuella projekt.

Det blev en mycket lyckad VD-träff och det underströk inte minst SABO:s vd Kurt Eliasson i sitt tacktal:

Det har varit ett jättebra arrangemang och ett fantastiskt värdskap.

Framtiden

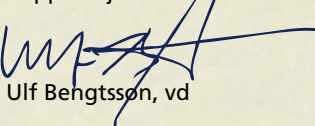
Treklövern Bostads AB är ett mycket välmående företag. Till det bidrar självklart det faktum att vi sedan i november 2004 inte haft några tomma lägenheter. Men vi har inte slagit oss till ro, ständig söker vi nya utmaningar för att effektivisera vår förvaltning. Den makalösa reduktionen av outhyrddpengen är ett konkret exempel på att effektivitetstänkande inte enbart är ett honnörssord i bolaget.

För första gången sedan jag för tio år sedan tillträdde på vd-posten i bolaget kan jag i verksamhetsberättelsen skriva om planer för nyproduktion av lägenheter. Ombyggnaden av Fastigheten Gränden kommer att bli så omfattande, bara själva skalet bibehålls, att man mycket väl skulle kunna beteckna det som nyproduktion. Men den gamla färgfabriken är inte det enda objektet. Vi kommer att uppföra fyra radhuslägenheter på Östra Ängsgatan i Klippan. Dessutom har bolaget av Klippans kommun fått uppdraget att uppföra en fastighet för särskilt boende i kvarteret Väpnaren i Klippan. Byggnaden skall innehålla 33 till 36 platser fördelade på fyra avdelningar. En styrgrupp har tillsatts. Äntligen får vi alltså sätta spaden i jorden och det med besked!

Den globala finansiella "härdsmläta" som drabbade världen för drygt ett år sedan har inte påverkat Treklövern något nämnvärt. Vi har inte fått problem med tomma lägenheter och det rekordlåga ränteläget har till och med blivit en plusfaktor för bolagets ekonomi. Men i en verksamhet som vår gäller det alltid att ha beredskap för förändringar. Bästa möjliga service åt våra kunder utgör ledstjärnan för vårt arbete. Flexibilitet är ett annat ledord för oss. Den svenske författaren Per Rådström formulerade sig så här en gång: *Aktiva människor tänker om, Passiva människor tänker: Om...*

Med den aktives inställning går vi framtiden till mötes.

Klippan i januari 2010


Ulf Bengtsson, vd



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Treklövern Bostads AB, org.nr. 556099-8584 får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2009.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Bolaget äger 926 lägenheter om 61.239,7 m² och 5.515,1 m² övriga lokaler.

Ägda fastigheterna är belägna i
Klippans centralort
Östra Ljungby
Stidsvig
Ljungbyhed

635 lägenheter
84 lägenheter
35 lägenheter
172 lägenheter

UTHYRNINGSSSTATISTIK

I december 2009 fanns det inga tomma lägenheter i beståndet vilket det inte heller gjorde vid årsskiftet 2008.

TAXERINGSVÄRDEN

Taxeringsvärden för fastigheterna år 2009 belöper sig till 224 105 KKR

FÖRSÄKRINGSVÄRDE

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade utan angivande av belopp.

INVESTERINGAR

Följande investeringar har gjorts under perioden:

Byggnadsinvesteringar	4.031 KKR
Maskiner, bilar och inventarier	27 KKR
Summa	4.058 KKR

FRITIDS- OCH BOINFLYTANDEVERKSAMHET

Ersättning till Hyresgästföreningen för fritids- och boinflytandeaktivitet har betalats ut enligt överenskommelse.

HYRESFÖRHANDLINGAR

Överenskommelse som har träffats med Hyresgästföreningen innebar en hyreshöjning för år 2009 med i genomsnitt 3,9%.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Aktier

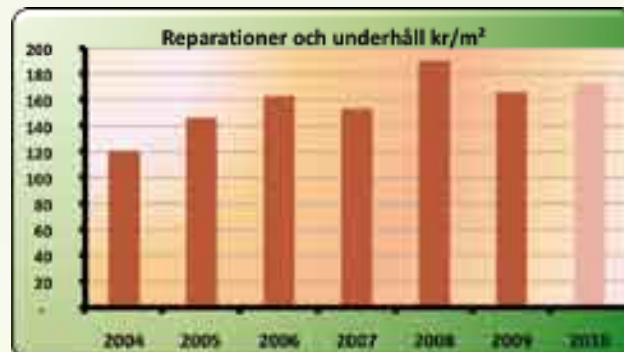
Bolagets aktiekapital uppgår till 7 400 KKR, vilket täcker kraven på grundkapitalet som skall utgöra 1% av förvaltat fastighetskapital. Samtliga aktier ägs av Klippans kommun.

Omsättning och resultat

Hyresintäkterna har ökat från föregående bokslut med 1.327 KKR. Räntor för lån har minskat med 128 KKR.

Underhåll och reparationer

Underhållskostnaderna har uppgått till 8.812 KKR vilket till största delen handlar om ut- och invändig målning, förbättring av utemiljö. Fönster och utfackningsväggar i västra fasaden på Torget 1 har bytts ut. Den sammanlagda summan för reparationer och underhåll uppgår till 11.131 KKR.



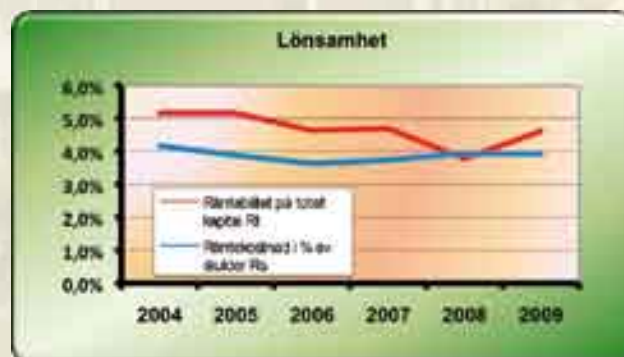
Kostnad för underhåll och reparationer i kr/m² 2004- 2009 med prognos 2010.

Likviditet

Likvida medel uppgick till 3.964 KKR år 2009-12-31 jämfört med -201 KKR 2008-12-31. Bolaget disponerar även en checkräkningskredit på 4 mkr.

Lönsamhet

Efter det stora underhållsarbetet 2008 har räntabiliteten på totalt kapital återigen ökat till 4,6%. Även vinstmarginalen har ökat från 16% 2008 till 19% 2009.



Lönsamhetens utveckling 2004-2009

Finansiering

Den totala låneskulden till kreditinstitut har genom amorteringar minskat med 1.029 KKR. Den totala låneskulden är 182.995 KKR.

Fastighetsvärdering

Genom avkastningsvärdering har vi kommit fram till att bolagets fastigheter har ett värde på 253 000 KKR vid en kalkylränta på 6%. Det bokförda värdet är 215 174 KKR. Justerad soliditet blir då 21,2% vilket är ungefär samma nivå som 2008 (21,4%).

Måluppfyllelse

Med ett resultat på 2.531 KKR överträffade vi resultatmålet på 2 000 KKR.

Målet för den så kallade "Outhyrdepengen" som vi planerade skulle vara 110 000 kr år 2010 har redan infriats. År 2009 stannade beloppet outhyrat bostäder på 7.327 kr vilket motsvarar 0,015% av bostadsintäkterna.



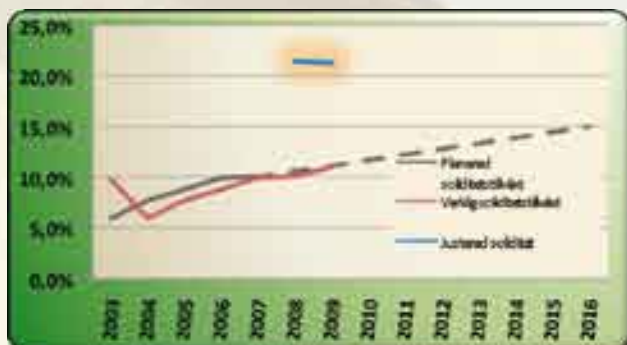
Lägenheter från viss månad ska ha placerats innan ingången av ny månad. Så lyder ett annat av verksamhetsmålen. Målet uppfylldes för hälften av årets månader.

Att öka kvarboendet till 85% har vi misslyckats med. Även i år stannar vi vid 78,3% vilket är den högsta siffran någonsin. Trenden har varit ökande under året.

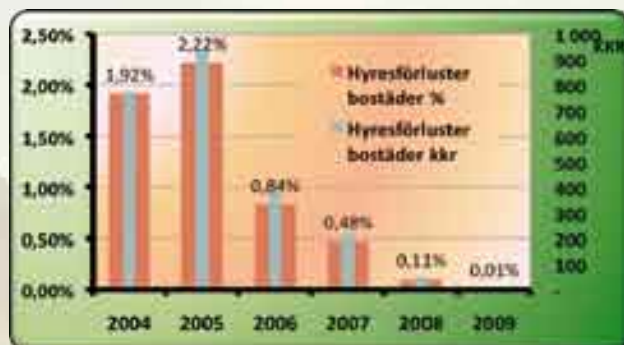
Rörelseresultat

Rörelseresultatet är 1.937 KKR högre än 2008. Ökningen av soliditeten blev 1,0% till 11,0%.

Bolagets ekonomiska ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkningen.



Soliditet 2004-2009



Outhyrt 2004-2009

NYCKELTAL

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Yta egna fastigheter (m ²)	64 472	64 472	64 472	66 215	66 215	66 215
Yta hyrda fastigheter (m ²)		3 929	3 929	3 929	982	
Intäkter (kr/m ²)	720	789	796	762	802	832
Reparationer och underhåll (kr/m ²)	121	146	163	145	190	168
Rörelseresultat (kr/m ²)	169	166	151	147	124	155
Bokfört värde (kr/m ²)	3 205	3 159	3 144	3 334	3 350	3 303
Räntekostnad (Finans kostn/Skulder)	4,16%	3,89%	3,64%	3,73%	3,96%	3,93%
Kassalikviditet	72%	58%	90%	7%	11%	41%
Räntabilitet på totalt kapital	5,2%	5,2%	4,6%	4,7%	3,8%	4,6%
Soliditet	5,9%	7,6%	8,8%	9,9%	10,0%	11,0%
Räntetäckningsgrad	140%	172%	185%	172%	107%	132%
Snittränta	4,5%	4,2%	4,0%	4,1%	4,4%	4,3%
Direktavkastning på anläggningstillg.	7,3%	7,2%	6,9%	6,8%	5,9%	6,9%
Avskrivningar (kkr)	3 948	4 211	4 003	4 189	4 643	4 755
Hyra (kr/m ²)	696	721	748	758	788	798
Kostnader (kr/m ²)		526	549	556	609	607
Hyresförluster bostäder %	1,92%	2,22%	0,84%	0,48%	0,11%	0,01%
Hyresintäkter bostäder (kr)	40 483 625	42 034 491	45 847 085	46 507 755	47 859 598	48 851 641
Hyresförluster bostäder (kr)	776 806	934 277	383 047	221 237	51 750	7 327



STYRELSEN

Vid bolagsstämman 2009-04-20 redovisades följande tidigare valda ledamöter:

Ordinarie ledamöter

Jens Westring
Bengt Amilon
Rune Persson
Mats Waldemarsson
Fredrik Nytzén
Mikael Svensson

Ordförande
1:e v ordförande
2:e v ordförande

Personalrepresentant

Suppleanter

Olle Nilsson
Mats Olofsson
Kristina Jonsson
Kent Lodesjö
Ingmar Pålsson
Bert Dahllöf

Revisorer

Bengt Borr aukt. revisor
Stig Löf aukt. revisor

Ordinarie
Suppleant

Lekmannarevisorer

Karl Gustav Lundberg, Klippans kommun
Hans Emanuelsson, Klippans kommun

Ordinarie
Suppleant

Verkställande direktör

Ulf Bengtsson

Under perioden har 6 protokollförda sammanträden ägt rum.

ORGANISATIONSANSLUTNING

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag SABO
Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation Fastigo

Dessutom är företaget medlem i andelsföreningen Skånehem och inköpsföreningen Husbyggnadsvaror HBV.

RESULTATDISPOSITION

Till Bolagsstämmans förfogande står en balanserad vinst om 13.261.232 kr samt årets vinst om 2.531.214 kr, totalt 15.792.446 kr.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning överförs 15.496.446 kr, samt att 296.000 kr delas ut till aktieägaren, Klippans kommun.

Bolagsstämman kommer att äga rum 2010-04-22



Jens Westring, ordförande



Bengt Amilon, 1:e v ordförande



Rune Persson, 2:e v ordförande



Fredrik Nytzén



Mats Waldemarsson



Mikael Svensson, personalrep.



RESULTATRÄKNING

	Not	1/1-31/12 2009	1/1-31/12 2008
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 21	54 187 932	52 860 851
Övriga förvaltningsintäkter		413 764	420 731
Övriga rörelseintäkter		514 147	609 926
Summa		55 115 843	53 891 508
Rörelsens kostnader			
Fastighetsomkostnader	3, 7	- 35 028 637	- 36 259 852
Personalkostnader	4, 5, 6	- 4 887 273	- 4 474 164
Avskrivning, nedskrivningar materiella anläggningstillgångar		- 4 910 244	- 4 804 333
Summa		- 44 826 154	- 45 538 349
Rörelseresultat		10 289 689	8 353 159
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter o liknande resultatposter	8	74 200	126 166
Räntekostnader o liknande resultatposter	9	- 7 832 674	- 7 960 778
Summa		- 7 758 474	- 7 834 612
Resultat efter finansiella poster		2 531 214	518 547
Resultat före skatt		2 531 214	518 547
Skatt	10	-	-
Redovisat resultat		2 531 214	518 547



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	31/12 2009	31/12 2008
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	11		
Byggnader och mark		214 877 108	215 601 686
Pågående projekt		130 128	2 778 167
Maskiner och andra tekniska anläggningar		77 125	146 148
Inventarier, verktyg och installationer		89 223	150 549
<i>Summa</i>		<i>215 173 584</i>	<i>218 676 550</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	12		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		40 200	40 200
Andra långfristiga fordringar		3 337 807	3 421 159
<i>Summa</i>		<i>3 378 007</i>	<i>3 461 359</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>218 551 591</i>	<i>222 137 909</i>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		64 752	87 825
Fordringar Klippans kommun		2 325	89 402
Övriga fordringar		-	301 114
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	13	1 362 980	1 214 876
<i>Summa</i>		<i>1 430 057</i>	<i>1 693 217</i>
<i>Kassa och bank</i>		<i>3 963 770</i>	<i>80 921</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>5 393 827</i>	<i>1 774 138</i>
<i>Summa tillgångar</i>		<i>223 945 418</i>	<i>223 912 047</i>



EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	Not	31/12 2009	31/12 2008
	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (7.400 aktier)		7 400 000	7 400 000
Reservfond		1 480 000	1 480 000
<i>Summa</i>		8 880 000	8 880 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		13 261 232	13 038 685
Årets resultat		2 531 214	518 547
<i>Summa</i>		15 792 446	13 557 232
<i>Summa eget kapital</i>		24 672 446	22 437 232
<i>Avsättningar</i>	15	3 200 000	3 350 000
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	15 190 588	15 219 736
Skulder till Klippans kommun		167 775 000	166 275 000
Likvida medel, checkräkningskredit	17		281 844
<i>Summa långfristiga skulder</i>		182 965 588	181 776 580
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		25 122	25 089
Leverantörsskulder		2 548 111	3 482 484
Skulder till Klippans kommun		474 115	499 805
Övriga skulder		913 191	866 705
Övriga skulder Klippans kommun		-	2 500 000
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	18	9 146 845	8 974 152
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		13 107 385	16 348 235
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		223 945 418	223 912 047
<i>Ställda säkerheter</i>	19	21 393 000	21 393 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	20	82 360 710	82 351 428



KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2009	2008
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Inbetalningar från hyresgäster och kunder		55 629 152	55 048 494
Utbetalningar till leverantörer och anställda		- 40 793 828	- 41 453 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter		14 835 325	13 595 118
Erhållen ränta		74 200	126 165
Erlagd ränta		- 7 943 219	- 8 704 857
Kassaflöden från den löpande verksamheten		6 966 306	5 016 425
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Nettoinvesteringar i anläggningstillgångar		- 1 409 814	- 5 811 592
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	25 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		- 66 649	- 6 732
Avyttring/amorteringar i övriga finansiella anläggningar		-	-
Kassaflöden från investeringsverksamheten		- 1 476 463	- 5 793 324
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upplåning		1 500 000	19 600 000
Amortering av skuld		- 2 810 994	- 18 824 915
Utbetald utdelning		- 296 000	-
Kassaflöden från finansieringsverksamheten		- 1 606 994	775 085
Årets kassaflöde		3 882 849	- 1 814
Likvida medel vid årets början		80 921	82 735
Likvida medel vid årets slut		3 963 770	80 921

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt direkt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga finansiella placeringar som dels är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer, dels handhas på en öppen marknad till kända belopp eller har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Förvärv av immateriella- och materiella anläggningstillgångar

	Immateriella	Materiella
Årets investeringar	-	1 409 814

Likvida medel

Kassa och bank	3 963 770
Likvida medel	3 963 770

Kortfristiga placeringar i balansräkningen uppgick till totalt 1 430 057 varav 0 kr utgjordes av ej omsättningsbara fordringar med löptid över 3 månader, och placeringar i aktier. Dessa poster klassificeras ej som likvida medel.

Outnyttjade krediter uppgick vid periodens slut till 4 Mkr.



NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd respektive Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden som framgår av beskrivningen av redovisningsprinciper nedan.

De för bolaget betydelsefulla rekommendationer som tillämpas är:

- RR 9 Inkomstskatter
- RR 12 Materiella anläggningstillgångar

Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Klippans kommun. Försäljning till moderbolaget har skett med 5 550 tkr (föregående år 5 411 tkr). Inköp från moderbolaget har skett med 2 013 tkr (föregående år 2 300 tkr). Dessutom har erhållits finansiella intäkter från moderbolaget på 5 tkr (föregående år 5 tkr). Finansiella kostnader till moderbolaget belöper sig till 7 121 tkr (föregående år 6 799 tkr)

Fordringar

Är upptagna till de värden varmed de beräknas inflyta

Anläggningstillgångar

Är upptagna till anskaffningsvärdet minus ackumulerad avskrivning

Avskrivning

Avskrivning på inventarier har gjorts på 5 resp 3 år
Avskrivning på färdigställda byggnader har gjorts med 1%
Avskrivningar på färdigställda investeringar har gjorts med beräknad livslängd

Skulder

Skulder är upptagna till verkliga värdet
Interimsposter är beräknade värden

Not 2 Hyresintäkter inklusive outhyrda objekt

	31/12 2009	31/12 2008
Bostäder	48 851 641	47 859 598
Lokaler	4 832 753	4 570 870
Övrigt	1 266 458	1 219 996
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	- 7 327	- 51 750
Lokaler	- 80 661	- 46 663
Övrigt	- 178 504	- 149 419
Summa hyresintäkter	54 684 360	53 402 632
Avgår rabatter	- 496 428	- 541 781
Summa nettohyresintäkter	54 187 932	52 860 851

Not 3 Fastighetsomkostnader

	31/12 2009	31/12 2008
Kostnader för material	21 998	31 031
Tjänster	16 270 343	17 943 264
Taxebundna kostnader	13 527 909	12 561 735
Fastighetsskatt	954 210	965 334
Andra externa kostnader	4 254 176	4 758 487
Summa externa kostnader	35 028 637	36 259 852

(I arvode till externa revisorer har utgått med 80 000 kr inkl. moms. År 2008 73 875 kr. Övriga ersättningar har utgått med 0 kr. År 2008 13 375 kr)

Not 4 Medelantalet anställda, fördelning på män och kvinnor

	2009	2008
Antal anställda	9,00	9,00
Varav män	5,00	5,00

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	31/12 2009	31/12 2008
Löner och andra ersättningar	3 434 083	3 144 004
Sociala kostnader+ uttagsskatt	1 453 190	1 330 160
varav pensionskostnader, VD	172 570	134 538
varav pensionskostnader, övrig personal	173 535	120 417
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	4 887 273	4 474 164

Not 6 Löner fördelat mellan ledningspersonal och övriga anställda

	31/12 2009	31/12 2008
Styrelse och VD	740 410	727 612
Övriga anställda	2 574 006	2 436 216
Summa löner	3 314 416	3 163 828

VD:s anställningsavtal innehåller bestämmelser om förlängd uppsägningstid, vid uppsägning från arbetsgivarens sida.

Not 7 Fördelning av rörelsekostnader på drift och underhåll

	31/12 2009	31/12 2008
Underhåll, bostäder	3 104 306	1 212 370
Underhåll, lokaler	41 211	528 099
Underhåll, gemensamt	5 666 947	6 156 058
Drift		
Reparationer	2 318 761	4 859 828
Fastighetsskötsel, entreprenad	2 950 400	3 445 264
Uppvärmning	7 586 465	7 106 322
Vatten	1 730 678	1 851 135
El	2 677 587	2 231 282
Renhållning	1 533 179	1 372 996
Sotning, ventilation	23 044	99 193
Administration	4 146 602	4 576 813
Hyresgästmedel	300 214	281 460
Försäkringskostnader	255 559	234 930
Avskrivna fordringar	105 037	181 674
Övriga driftskostnader	1 634 437	1 157 093
Fastighetsskatt	954 210	965 334
Summa rörelsekostnader	35 028 637	36 259 852

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009	2008
Utdelning	2 000	2 000
Räntor	72 200	124 166
Summa	74 200	126 166



NOTER (FORTS.)

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	31/12 2009	31/12 2008
Räntekostnader fastighetslån	7 832 090	7 959 478
Övriga räntekostnader	584	1 300
Summa	7 832 674	7 960 778

Not 10 Övriga skatter

	2009	2008
Justering avsättning för skatteskuld	150 000	- 350 000
Justering för uppskjuten skattefordran	- 150 000	350 000
	-	-

Not 11 Materiella anläggningstillgångar

	31/12 2009	31/12 2008
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	321 911 578	317 409 415
Årets investeringar	4 030 757	4 590 318
Årets avyttringar	-	- 88 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 942 335	321 911 578
Ingående avskrivningar	83 820 151	79 192 789
Årets avskrivningar	4 755 341	4 642 253
Återföring ack.avskrivningar avyttrade fastigheter	-	- 14 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	88 575 492	83 820 151
Nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	22 489 733	22 489 733
Nedskrivning enligt avtal med Staten	-	-
Utgående nedskrivningar	22 489 733	22 489 733
Utgående planenligt restvärde	214 877 108	215 601 686
Bokfört värde fastigheter i Sverige	214 877 108	215 601 686
Taxeringsvärden fastigheter i Sverige	223 611 000	223 611 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	529 692	529 692
Årets investeringar	-	-
Försäljning och utrangering	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	529 692	529 692
Ingående avskrivningar	383 544	314 522
Återföring av sålda och utrangerade maskiner	-	-
Årets avskrivning	69 023	69 022
Utgående ackumulerade avskrivningar	452 567	383 544
Utgående planenligt restvärde	77 125	146 148

Inventarier, verktyg och installationer	31/12 2009	31/12 2008
Ingående anskaffningsvärde	1 561 356	1 471 068
Årets investeringar	27 096	90 288
Försäljning och utrangering	- 139 880	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 448 571	1 561 356
Ingående avskrivningar	1 410 806	1 319 195
Återföring av sålda och utrangerade inventarier	- 137 343	-
Årets avskrivning	85 884	91 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 359 347	1 410 806
Utgående planenligt restvärde	89 223	150 549

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	31/12 2009	31/12 2008
Aktiebolagets namn		
Skånehem	200	200
HBV	40 000	40 000
HBV, långfristig fordran	137 807	71 159
Uppskjuten skattefordran avseende aktiverade underskottsavdrag	3 200 000	3 350 000
Summa	3 378 007	3 461 359

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009	2008
Förutbetalda försäkringskostnader	306 018	298 550
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	1 056 962	916 326
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 362 980	1 214 876

Not 14 Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond
Belopp vid årets ingång	7 400 000	1 480 000
Årets resultat		
Belopp vid periodens utgång	7 400 000	1 480 000
	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 557 232	-
Utdelning moderbolag	- 296 000	
Årets resultat		2 531 214
Belopp vid periodens utgång	13 261 232	2 531 214

Not 15 Avsättningar

	2009	2008
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde på byggnader	3 200 000	3 350 000
Summa avsättningar	3 200 000	3 350 000



Not 16 Långfristiga skulder

	2009	2008
Totala skulder till kreditinstitut	182 994 737	184 023 885
Avgår kortfristig del	- 29 148	- 2 529 148
Långfristiga skulder som förfaller till betalning mellan ett till fem år efter balansdagen	- 116 592	- 116 592
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	182 848 997	181 378 145
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	182 965 589	181 494 738

Not 17 Checkräkningskredit

	2009	2008
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 4 Mkr (4 Mkr), koncernkonto. Utnyttjad kredit, långfristig skuld Klippans kommun	-	- 281 844

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009	2008
Upplupna räntekostnader	2 068 186	2 178 731
Upplupna sociala avgifter	86 380	87 861
Upplupna löner	-	-
Semesterlöneskuld	274 922	271 013
Förskottsbetalda hyror	4 666 323	4 287 295
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 051 034	2 149 252
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 146 845	8 974 152

Not 19 Ställda panter

	2009	2008
För egna skulder och avsättningar		
Avseende lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	21 393 000	21 393 000
Summa avseende egna skulder och avsättningar	21 393 000	21 393 000

Not 20 Ansvarsförbindelser

	2009	2008
Villkorat aktieägartillskott	82 300 000	82 300 000
Ansvarsbelopp FASTIGO	60 710	51 428
Summa ansvarsförbindelser	82 360 710	82 351 428

Not 21 Förfallostruktur lokalhyror

År	Kontor/butiker	Kommunen
2010	887 682	665 612
2011	160 345	452 592
2012	30 000	-
2013	59 895	-
2014 eller senare	74 092	2 153 384
Totalt	1 212 014	3 271 588

Fördelning lägenhetskontrakt- och lokalkontrakt m.m.

	Lägenhet	Lokaler
Antal hyreskontrakt	921	49
Ytfördelning	86,00%	14,00%
Genomsnittshyra kvm	805	727



STYRELSENS UNDERSKRIFTER

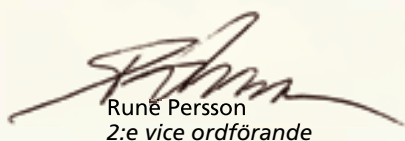
Klippan 2010-02-16



Jens Westring
Ordförande



Bengt Amilon
1:e vice ordförande



Rune Persson
2:e vice ordförande



Mats Waldemarsson



Fredrik Nytzen

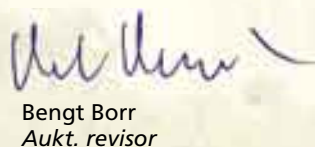


Mikael Svensson
Arbetsstagarrepresentant



Ulf Bengtsson
VD

Min revisionsberättelse har avlämnats den 1 mars 2010



Bengt Borr
Aukt. revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i

Treklövern Bostads AB

Org.nr 556099-8584

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Treklövern Bostads AB för år 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 1 mars 2010

Bengt Borr
Auktoriserad revisor



PERSONAL



Ulf Bengtsson
Verkställande Direktör
0435-121 07 • 070-631 80 90
ulf.bengtsson@treklovern.se



Kent Danielsson
Skötsel och Teknik
0435-121 06
kent.danielsson@treklovern.se



Sonja Lindell
Ekonomichef
0435-121 08
sonja.lindell@treklovern.se



Bert Dahllöf
Underhållstekniker
0435-121 03
bert.dahllöf@treklovern.se



Mikael Svensson
Områdeschef
0435-121 02
mikael.svensson@treklovern.se



Eva Jansson
Kundtjänst
0435-121 09
eva.jansson@treklovern.se



Therese Svensson
Kundtjänst
0435-121 01
therese.svensson@treklovern.se



Bodil Svensson
Hyresredovisning
0435-121 05
bodil.svensson@treklovern.se



Mikael Ströbeck
Kundvärd
0435-121 04
mikael.strobeck@treklovern.se



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighets- beteckning	Ort	Byggår	Lägenheter								Lokaler Yta m ²	Garage Antal	Planenligt restvärde 2009-12-31 KKR	Taxerings- värde KKR
			Antal	1 RoK	2 RoK	3 RoK	4 RoK	5 RoK	Yta m ²	Medelyta m ²	Årshyra kr/m ²			
Tingshuset 13	Klippan	1964	34	2	10	11	8	3	2 613	76,9	786	53	4 868	8 997
Tingshuset 9	Klippan	1961	81	1	31	42	7	0	5 530	68,3	804	26	10 605	19 694
Tingshuset 14	Klippan	1965	12	0	0	9	0	3	1 005	83,8	787	0	1 912	3 422
Puman 3	Klippan	1971	9	1	4	4	0	0	645	71,6	800	0	8 309	5 018
Puman 1	Klippan	1971	73	10	21	37	5	0	5 227	71,6	825	50	11 248	19 888
Brage 18	Klippan	1972	96	19	57	20	0	0	6 062	63,1	831	61	6 794	22 360
Antilopen 31	Klippan	1943	8	0	4	4	0	0	566	70,8	831	0	1 906	1 963
Antilopen 30	Klippan	1962	30	6	6	15	3	0	1 885	62,8	777	6	696	6 241
Apollo 17-18	Klippan	1967	24	3	9	9	3	0	1 785	74,4	787	2	1 279	6 048
Valhalla 27	Klippan	1954 (93)	32	4	13	15	0	0	1 967	61,5	908	5	17 288	8 426
Castor 5	Klippan	1951 (92)	26	6	13	7	0	0	1 550	59,6	902	0	14 601	7 160
Klippan 3:346	Klippan	1875	1				1	1	123	123,0	468	0	366	-
Bågen 13	Klippan	1979,-91	40	0	40	0	0	0	2 620	65,5	952	4	14 583	15 285
Jupiter 3	Klippan	1990	19	0	15	4	0	0	1 292	68,0	880	0	12 483	5 400
Nejlikan 19,20	Klippan	1968	38	6	10	16	6	0	2 621	69,0	783	39	2 310	10 786
Elfdalen 4 - 5	Klippan	1974,-78	112	16	48	48	0	0	7 505	67,0	768	39	18 229	25 893
Klippan 3:330	Klippan	1991		0	0	0	0	0	-			0	5 020	-
Pilgårdens 1:82	Ö.Ljungby	1955	12	5	3	4	0	0	670	55,8	777	0	3 842	2 269
Pilgårdens 1:93	Ö.Ljungby	1961	14	4	4	4	2	0	856	61,1	799	0	719	2 620
Pilgårdens 1:114	Ö.Ljungby	1958 (89)	8	0	8	0	0	0	571	71,4	795	0	3 267	2 166
Pilgårdens 1:95	Ö.Ljungby	1963	22	1	17	2	2	0	1 302	59,2	798	0	1 108	3 986
Pilgårdens 1:98	Ö.Ljungby	1970	12	4	8	0	0	0	652	54,3	825	9	838	2 129
Pilgårdens 1:113	Ö.Ljungby	1979	8	0	4	4	0	0	580	72,5	621	0	1 573	1 530
Östra Ljungby 7:41	Ö.Ljungby	1973	8	0	8	0	0	0	450	56,3	624	0	452	1 129
Stidsvig 3:1	Stidsvig	1969	9	3	4	4	0	0	547	60,7	783	0	440	1 627
Stidsvig 3:2	Stidsvig	1971	13	0	10	3	0	0	842	64,8	785	0	673	2 605
Stidsvig 2:106	Stidsvig	1972	13	7	0	6	0	0	765	58,8	781	8	620	2 356
Lommen 15	Ljungbybygd	1958 (92)	10	0	1	5	4	0	761	76,1	808	3	2 166	2 474
Vakten 2	Ljungbybygd	1955 (83)	34	14	8	10	2	0	1 756	51,6	818	8	10 552	5 855
Vakten 3	Ljungbybygd	1953	40	0	20	20	0	0	2 674	66,8	757	0	3 569	7 336
Bivacken 3	Ljungbybygd	1964	18	0	6	1	11	0	1 580	87,8	627	9	5 410	4 838
Hängpilen 1	Ljungbybygd	1992	15	0	15	0	0	0	945	63,0	868	0	8 240	3 526
Hängpilen 1	Ljungbybygd	1971	48	12	23	8	5	0	2 844	59,3	789	17	2 912	8 822
Bivacken 3	Ljungbybygd	1991	7	0	7	0	0	0	452	64,6	900	0	4 572	1 762
SUMMA			926	124	427	310	59	7	61 241	2 241	805	339	183 450	223 611





Treklövern

Bostads AB

Storgatan 43 Box 183 264 22 KLIPPAN

Tel 0435-121 00 • Fax 0435-153 06

www.treklovern.se